



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
**SO** Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,95 Grundflächenzahl  
 H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr.2

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3  
 — Baugrenze

## VERKEHRSPFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

▲ Einfahrtsbereich  
 — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

□ Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

## SONSTIGE PLANZEICHEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
 ▬ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
 ◇ Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Flurstücke 101 und 102  
 ◇ Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Flurstücke 101 und 102

## BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

○ Vorhandene Flurstücksgrenze  
 99 Vorhandene Flurstücksnummer  
 ▨ Vorhandene Gebäude

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).  
**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BaO NRW)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NW -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 16.11.1996, in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Landschaftsgesetz NW (LG NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 668).  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)  
 1.1 In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" wird die Verkaufsfäche (VK) auf max. 4.800 qm beschränkt.  
 1.2 Innerhalb der o.g. Verkaufsfäche sind die folgenden ortskernbedeutsamen Sortimente / Warengruppen mit zugeordneten maximalen Verkaufsfächen zulässig:  
 • Lebensmittel max. 1.920 qm VK  
 • Getränke max. 210 qm VK  
 • Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren max. 80 qm VK  
 • Textilien max. 590 qm VK  
 • Schuhe max. 420 qm VK  
 • Teppiche, Haus- und Heimtextilien max. 1.320 qm VK  
 1.3 Innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfäche sind ortskernbedeutsame Sortimente gem. Anlage 1 Teil A und B des Einzelhandelserlasses NW darüberhinaus auf einer Verkaufsfäche von max. 280 qm zulässig, wobei die Verkaufsfäche eines einzelnen Sortiments / Warengruppe nicht mehr als 70 qm betragen darf.  
 Ortskernbedeutsame Sortimente gem. Anlage 1 Teil A und B des Einzelhandelserlasses NW sind:  
 Teil A  
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation  
 - Kunst, Antiquitäten  
 - Baby-, Kinderartikel  
 - Bekleidung, Ledervern, Schuhe  
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren  
 - Foto, Optik  
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe  
 - Musikalienhandel  
 - Uhren, Schmuck  
 - Spielwaren, Sportartikel  
 - Lebensmittel, Getreide  
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren  
 Teil B  
 - Teppiche (ohne Teppichboden)  
 - Blumen  
 - Campingartikel  
 - Fahrräder und Zubehör, Motor  
 - Tiere und Tierhaltung, Zoortikel

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
 2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
 Die Baukörperhöhe wird im Bereich des festgesetzten "Sonstigen Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel" mit max. 5,30 m festgesetzt. In Ausnahmefällen kann bei Anordnung eines Satteldaches eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhe bis zu max. 8,80 m zugelassen werden. Die max. Traufhöhe beträgt in diesem Fall 5,30 m. Bezugsfläche ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße des einzelnen Grundstücks. Diese wird von der Gemeinde Kirchlegern angegeben. Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.

### 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)  
 3.1 Im Bereich des festgesetzten "Sonstigen Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel" ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist zulässig. Dabei sind die bei einer offenen Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

### 4. NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 (3) BauNVO)  
 4.1 Anlagen der Außenwerbung sind als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### 5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)  
 5.1 Im Bereich der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses unbebauten Teile des Plangebietes (Flurstück 99) ist auf den Stellplatzflächen anteilig je 8 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.  
 Hierfür ist wahlweise folgendes Pflanzmaterial zu verwenden:  
 Acer campestre "Eisrijk" - Feldahorn HSt, 3xv, StU 14-16  
 Acer platanoides "Columnare" - Spitzahorn HSt, 3xv, StU 14-16  
 Carpinus betulus "Fastigiata" - Hainbuche HSt, 3xv, StU 14-16  
 Quercus robur "Fastigiata" - Stieleiche HSt, 4xv, StU 14-16  
 Tilia cordata "Greenspire" - Winterlinde HSt, 3xv, StU 14-16

5.2 Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind mit folgendem Pflanzmaterial wahlweise zu begrünen:  
 Corylus avellana - Hasel vStr, 4 Tr, 60-100  
 Crataegus avellana - Zweigflügler Weißdorn vStr, 3 Tr, 60-100  
 Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn vStr, 3 Tr, 60-100  
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel vStr, 4 Tr, 60-100  
 Prunus padus - Traubeneiche vStr, 3 Tr, 60-100  
 Prunus spinosa - Schlehe vStr, 3 Tr, 60-100  
 Rosa canina - Hundrose vStr, 3 Tr, 60-100  
 Salix caprea - Salweide vStr, 4 Tr, 60-100  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder vStr, 3 Tr, 60-100

5.3 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Fläche ist mit Gehölzen gem. angegebener Pflanzliste Pkt. 5.2 in einem Reihen-/Pflanzabstand von 1 m x 1 m flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

### 6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSPFLÄCHEN

(gem. § 9 (1a) BauGB)  
 6.1 Die zeichnerisch und textlich festgesetzten Flächen zur Anpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB werden dem Eingriffsverursacher "Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" als Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen zugeordnet. Die externen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Kirchlegern, Flur 12, Flurstück 6 werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt zugeordnet.

## HINWEISE

**DENKMÄLER**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Kirchlegern und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel.: 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCH NRW).

### PFLANZGEBOT

Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.  
 Kirchlegern, den 26.04.2002

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin  
 Dipl.-Ing. Heike Langer (D S)  
 Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.  
 Kirchlegern, den 26.04.2002

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin  
 Dipl.-Ing. Heike Langer (D S)  
 Der Rat der Gemeinde hat am 10.06.1999 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 24.04.2002 örtlich bekannt gemacht worden.  
 Kirchlegern, den 15.07.2002

Bürgermeister  
 i. A. Kuschel (D S)  
 Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat vom 06.12.2001 bis einschließlich 25.01.2002 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
 Kirchlegern, den 15.07.2002

Bürgermeister  
 i. A. Kuschel (D S)  
 Der Rat der Gemeinde hat am 16.04.2002 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
 Kirchlegern, den 15.07.2002

Bürgermeister  
 i. A. Kuschel (D S)  
 Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 02.05.2002 bis 03.06.2002 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
 Kirchlegern, den 15.07.2002

Bürgermeister  
 i. A. Kuschel (D S)  
 Der Rat der Gemeinde hat am 11.07.2002 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
 Kirchlegern, den 15.07.2002

Bürgermeister  
 i. A. Kuschel (D S)  
 Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 23. Sep. 2002 örtlich bekanntgemacht worden.  
 In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 23. Sep. 2002 Rechtskraft erlangt.  
 Kirchlegern, den 15.07.2002

Bürgermeister i. A.  
 (KUSCHEL)

# GEMEINDE KIRCHLEGERN

## BEBAUUNGSPLAN KI 9 "EINKAUFSZENTRUM

### MINDENER STRASSE / IN DER MARK"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000		A. Ausfertigung	
DATUM	April 2002	Einschließlich der Änderungen gem. Ratsbeschluss vom 11.07.2002	
PL <sup>GR</sup>	106 x 60		
BEARB.	VI.	0 5 10 15 20 30 m	
M.	1 : 500		
BÜRGERMEISTER	i. A. Kuschel	PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN IDA - STADTLANDSCHAFT	
		DAMPER STRASSE 15 - 48693 COESFELD TELEFON 02541/9486-0 FAX 02541/9486-1	